

¿Qué es el mandato?

Es importante comprender qué responsabilidades legales tiene su agente de Bienes Raíces ante usted y ante las otras partes que participen en la operación. Pídale que le explique qué tipo de relación tiene usted con él y con la inmobiliaria.

1. Representante del Vendedor (conocido también como el agente que publica la propiedad o el agente del cliente vendedor). El vendedor contrata al agente de ventas para que lo represente. Todas las obligaciones fiduciarias se asumen respecto del vendedor. La relación de mandato se crea al momento de firmar el contrato para publicar la propiedad.

2. Representante del Comprador (también conocido como agente del comprador). Se trata de un agente de Bienes Raíces habilitado que es contratado por compradores potenciales para que los represente en una operación inmobiliaria. El representante del comprador trabaja a favor de intereses del comprador a lo largo de la negociación y asume obligaciones fiduciarias frente a éste. El comprador puede pagar directamente al profesional inmobiliario habilitado el honorario que se pacte, o bien el representante del comprador puede cobrarle sus honorarios al vendedor o compartir la comisión con el agente que publicó la propiedad.

3. Mandatario dual autorizado. El mandato dual surge cuando la inmobiliaria representa tanto al vendedor como al comprador en la misma operación inmobiliaria. Las relaciones de mandato dual no conllevan todas las obligaciones fiduciarias tradicionales. Por el contrario, los deberes fiduciarios del mandatario dual son restringidos. Dado el potencial para crear conflictos de intereses en una relación dual, es vital que todas las partes involucradas otorguen su consentimiento. En muchos estados, este consentimiento debe prestarse por escrito. El mandato dual autorizado, conforme al cual el comprador y vendedor están representados por una sola firma, es legal en la mayoría de los estados.

4. Mandatario designado (la relación que se establece también se denomina mandato especificado). Es una práctica que permite a la gerencia de una inmobiliaria especificar qué agente actuará como representante del vendedor y cuál como representante del comprador. Este tipo de mandato evita que se establezca un mandato dual. Los mandatarios así designados representan a sus clientes en todos los aspectos y asumen todas las obligaciones fiduciarias frente a éstos. La gerencia de la inmobiliaria sigue teniendo la responsabilidad de supervisar a ambos.

Reimpresión de la Revista REALTOR® Magazine Online autorizada por la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®
Copyright 2005. Todos los derechos reservados



Ingrid Pineda-Rogmans, Lic. Real Estate Salesperson

Kirnan Real Estate, Inc
300 Old Liverpool Road
Liverpool, NY 13088
www.KIRNAN.com

Phone: 315-457-3356 x 138
Mobile: 315-882-2777
Fax: 315-457-3919
E-mail: ingrid@kirnan.com

